



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro:2025.0000425594

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos destes autos do Apelação Cível nº 1013010-02.2023.8.26.0451, da Comarca Piracicaba, em que é apelante NATALIA CRISTINA CORAZZA JOLY (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados PACAEMBU PIRACICABA INCORPORADORA LTDA e PACAEMBU CONSTRUTORA S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação do Exmos. Desembargadores JOÃO PAZINE NETO (Presidente), DONEGÁ MORANDINI E VIVIANI NICOLAU.

São Paulo, 30 de abril de 2025

JOÃO PAZINE NETO

RELATOR

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Apelação Cível Nº 1013010-02.2023.8.26.0451

Comarca: Piracicaba

Apelante: Natalia Cristina Corazza Joly

Apelados: Pacaembu Piracicaba Incorporadora Ltda e Pacaembu Construtora S/A

Juiz sentenciante: Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva

Voto nº 42.639

Indenização por danos morais e materiais. Compra e venda de unidade imobiliária. Alegados vícios construtivos no imóvel. Hipótese em que não se verifica a entrega com os alegados vícios, mas apenas com erros de execução, que não impediram a ocupação do imóvel pela Autora. Danos morais não caracterizados. Sentença de parcial procedência mantida, com majoração da verba honorária arbitrada em desfavor da Autora, mas observada a Justiça gratuita. Recurso não provido.

Trata-se de ação de indenização por danos morais e materiais, em que a r. sentença de págs. 408/413, cujo relatório adoto, assim enunciou: *“Ante o exposto, **JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE** o pedido para condenar as rés à obrigação de reparar, em 30 dias, as fissuras no teto dos dormitórios e falha na fixação do batente da porta do dormitório 01, sob pena de multa diária de R\$300,00 limitada ao valor da causa. Em razão da sucumbência recíproca, arcarão autor e réu com metade das custas e das despesas processuais, e honorários advocatícios de R\$1.500,00 para o patrono da parte adversa, observada a gratuidade.”*

Apela a Autora (págs. 418/436) com alegação, em síntese, que em nenhum momento as Rés explicaram o projeto arquitetônico, o memorial descritivo e as plantas à compradora, ao contrário, mostraram a ela o imóvel decorado e

ênfâtizaram que o dela seria idêntico. O direito à informação está diretamente ligado ao princípio da transparência, traduzindo-se na obrigação do fornecedor de dar ao consumidor todas as informações pertinentes a respeito de sua possível aquisição, para que tenha, assim, no momento da contratação, a ciência plena de seu conteúdo. O contrato, no caso em tela, é tipicamente de adesão. No caso em questão, enaltece-se novamente que as Rés não explicaram absolutamente nada do memorial descritivo e dos documentos para a Autora, eis que apresentaram o imóvel decorado e deram os documentos para ela assinar. A publicidade do empreendimento vincula o vendedor. Quando pegou as chaves e adentrou o imóvel, foi surpreendida com irregularidades e diversos problemas. Repise-se que, quanto ao fato de o empreendimento estar de acordo com o projeto, a tese do processo é que o imóvel entregue à Autora difere substancialmente do imóvel decorado e não que estaria de acordo, ou não, com o memorial descritivo e projeto. A Autora foi amplamente lesionada moralmente, porque recebeu um imóvel totalmente diverso do que fora apresentado, por ocasião da compra, restando evidente o ato ilícito cometido pelas Rés. Requer o acolhimento do recurso, para reconhecer que houve defeito na prestação de serviços pelas Rés, ao não alertarem devidamente a consumidora sobre esses aspectos construtivos, mostrando-se de rigor a condenação das Rés em danos morais, pleiteados nos termos da inicial.

Dispensado o preparo, por ser a Autora beneficiária da Justiça gratuita (pág. 53). Ofertadas contrarrazões (págs. 470/485).

É o relatório.

A r. sentença de págs. 408/413 não comporta reparos.

Em ação de indenização por danos morais e materiais, argumenta a Autora que adquiriu imóvel, em 11.11.2020, que deveria ser replica do modelo decorado que lhe foi apresentado, situado no próprio empreendimento e no “site” das Rés. Não obstante, ao receber as chaves do imóvel, foi surpreendida por

diversas alterações, bem como pela existência de vícios construtivos, como infiltrações, que inviabilizavam o projeto mobiliário planejado. Formulou os seguintes pedidos: 1 – Condenação das Rés ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais; 2 – Condenação das Rés na obrigação de fazer, a fim de que arrumem os batentes, as infiltrações, rebaixem a guia em frente à vaga de garagem e realizem a construção de um caminho de cimento, ou que haja a conversão em danos materiais, a serem apurados em liquidação de sentença; e 3 – Condenação das Réus ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos materiais pela desvalorização do imóvel pelos vícios, a ser apurado por prova pericial.

Assim apresentada a lide, enuncie-se que a presente ação tem por fundamento apresentação de apartamento decorado, o que teria convencido a Autora na aquisição do imóvel. Reclama a Autora que fora entregue imóvel totalmente diverso do que fora apresentado por ocasião da compra, recebendo um apartamento com colunas nos cantos do imóvel que embutem parte dos fios, conduítes e parte do encanamento, além disso, as paredes e os tetos vieram chapiscados, encanamentos de esgoto e gás expostos no banheiro e na cozinha, o imóvel foi entregue com a guia de garagem alta, não existe acesso de cimento para a entrada do imóvel, batentes danificados, falta de espaço para colocação da máquina de lavar, trincas, de forma a comprometer o projeto mobiliário tanto sonhado.

Todavia, da análise do material publicitário apresentado pela Autora (págs. 02/05) afere-se que se trata de imóvel já decorado, que não representa necessariamente o apartamento por ela adquirido, uma vez que, por se tratar de decoração, seria a sua realização de responsabilidade do comprador, de modo que, sob essa perspectiva, não se infere a alegada propaganda enganosa. A apresentação apenas possibilita, aos interessados, que vislumbrem as possibilidades de ocupação dos espaços do imóvel ofertado.

Quanto aos alegados vícios construtivos, foi deferida a realização de prova pericial, que concluiu pela conformidade do apartamento entregue à Autora com o projeto, mas apenas constatadas anomalias decorrentes de falhas de

execução, tais como, fissuras verificadas no teto dos dormitórios e a falha na fixação do batente da porta do dormitório (pág. 361).

Dessa forma, correta a r. sentença ao enunciar (págs. 409/410):

“Conforme a conclusão do perito à fl. 362: "As anomalias originadas na fase de construção se referem a existência de fissuras no teto dos dormitórios e falha na fixação do batente da porta do dormitório 01, ambas passíveis de reparo. Portanto, foram observadas anomalias decorrentes de falhas de execução, cuja apuração de valores para reparação se encontra descrita no item 08, tendo em vista que tais anomalias não são decorrentes da falta de manutenção do imóvel pela parte autora."

Os demais itens indicados na inicial se encontram em regularidade com as plantas e memoriais do empreendimento.

Gize-se que referido laudo, confeccionado sob o império da imparcialidade, além de não ter sido combatido especificadamente e com razões técnicas, foi bem fundamentado, motivo pelo qual deve ser acolhido.

Diante da responsabilidade objetiva das rés, nos termos do art. 14 do Código de Defesa do Consumidor, de rigor a condenação da requeridas para que realizem os reparos, em 30 (trinta) dias, das fissuras no teto dos dormitórios e falha na fixação do batente da porta do dormitório 01. Por fim, por serem vícios sanáveis e que não abalam a parte estrutural do imóvel, não verifico a ocorrência de desvalorização do imóvel.”

A hipótese em análise não configura o dano moral indenizável, haja vista que as Rés demonstraram que o apartamento foi construído conforme projeto arquitetônico e memorial descritivo, cujos documentos foram entregues ao comprador quando da assinatura do contrato de compra e venda do imóvel, fato não impugnado pela Autora, que se limitou em alegar apenas não possuir conhecimentos técnicos para sua leitura. No entanto, tal argumento não prospera, uma



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

vez que os documentos são de fácil compreensão e não demandam conhecimentos técnicos específicos. Além disso, os defeitos encontrados pela perícia técnica não impediram a regular ocupação do imóvel pela Autora, por se tratarem de defeitos de fácil correção.

Assevere-se, ainda, que segunda a melhor doutrina, “*só deve ser reputado como dano moral a dor, vexame, sofrimento ou humilhação que, fugindo à normalidade, interfira intensamente no comportamento psicológico do indivíduo, causando-lhe aflições, angústia e desequilíbrio em seu bem-estar*” (SÉRGIO CAVALIERI FILHO (“Programa de Responsabilidade Civil”, Malheiros, 2ª ed., n.19.4).

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese em exame, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância, enquanto os demais argumentos suscitados não são suficientes para infirmar os fundamentos acima enunciados para a solução da lide.

Diante da manutenção do julgado, majoro os honorários de sucumbência, devidos pela Autora, e então arbitrados para o valor de R\$ 2.000,00 (art. 85, § 11, do CPC), mas observada a Justiça gratuita.

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

João Pazine Neto

Relator